

Lifti rajamise toetusmeetmete tõlgendamine ja nõutav korteriomanike häälteenamus

Lugupeetud õiguskantsler

Korteriühistu Iirise 7, Kristiine, Tallinn pöördub Teie poole seoses majja lifti rajamisega ning sellega seotud KredEx/EIS-i toetuste tingimuste tõlgendamisega.

Meie ühistu alustas lifti rajamise projektiga juba 2021. aastal, tellides vastava projekteerimistöö ja lähtudes kehtivatest EIS-i toetuse tingimustest, mis võimaldasid lifti rajamisele taotleda 40% suurust toetust. Lähtusime teadmistest, et otsuse vastuvõtmiseks piisab seaduses ettenähtud häälteenamusest, mitme aasta jooksul ei ole kuskilt tulnud infot, et vajalik 100% omanike nõusolek.

Nüüdseks on EIS oma seisukohta muutnud ning väidab, et lifti rajamine vajab 100% korteriomanike kokkulepet KrtS § 38 alusel. See seab kogu projekti lõogi alla, oleme investeerinud projekti ettevalmistusse juba neli aastat, tehtud kulutusi ei ole võimalik tagasi pöörata ning toetuse taotlemise tingimuste muutmine protsessi käigus toob kaasa täiendavaid kulusid ja ebavõrdse kohtlemise teiste taotlejatega.

Toome välja järgmised argumendid:

1. Kaasomandi eseme ajakohastamine (KrtS § 39):

Lifti rajamine on võrreldav hoone ajakohastamisega, millega tagatakse ligipääs 1.–5. korrusele, sh eakatele ja liikumispuudega inimestele. Tegemist ei ole luksusliku mugavuslisaga, vaid eluks hädavajaliku uuendusega, mis viib kaasomandi eseme vastavusse tänapäevaste ligipääsu ja energiatõhususe nõuetega. KrtS § 39 võimaldab sellise otsuse vastu võtta häälteenamusega (§ 9 lg 3).

2. Riigikohtu praktika, kaasus nr 2-23-11510

Riigikohus on märkinud, et kaasomandi ajakohastamise puhul ei saa nõuda 100% omanike kokkulepet. See seisukoht on kooskõlas KrtS loogikaga, mille eesmärk on vältida ühe omaniku vetoõigust kõigi ülejäänute arvelt.

3. Võrdne kohtlemine muude ümberehitustega

KredEx/EIS ei nõua 100% korteriomanike nõusolekut olukordades, kus rajatakse tehaselise renoveerimise käigus rõdud või laiendatakse eluruumi – mis on objektiivselt suurem sekkumine kui lifti paigaldamine. Lifti puhul aga on nõutud täielik konsensus, kuigi muudatus ei muuda korteriomandite pindalasid ega õigusi, vaid parandab kõigi omanike ligipääsu. Kehtiv „Korterelamute rekonstrueerimise toetamise“ määrus loetleb lifti ehitamise sõnaselgelt toetatava tegevusena (§6 lg 1 p 14) ning sätestab, et hoone laiendamine ei ole üldjuhul toetatav, välja arvatud lifti, rõdu või varikatuse lisamine (§9 p 1). Seega on lifti rajamine abikõlblik tegevus, mitte välistatud „laiendus“.

4. Usalduskaitse ja õiguspärased ootused

Meie ühistu on tegutsenud heas usus lähtudes varasematest tingimustest ja ametlikest selgitustest. Oleme kulutanud märkimisväärsed vahendeid projekteerimisele ja ettevalmistustele, tuginedes teadmisele, et 40% toetus on saavutatav häälteenamusega. Nüüd tingimuste muutmine seab meid ebavõrdse olukorda ja ohustab investeeringu otstarbekust, kulutatud nii raha kui aega, ootusi.

Palume Õiguskantsleri seisukohta:

- kas lifti rajamine tuleks käsitada kaasomandi ajakohastamisena KrtS § 39 tähenduses, mille saab otsustada häälteenamusega
- kas KredEx/EIS-i nõue 100% korteriomanike kokkuleppe kohta on kooskõlas seaduse ja Riigikohtu praktikaga
- kas ühistul on alust tugineda õiguspärase ootuse ja usalduskaitse põhimõttele seoses toetuse tingimuste muutmisega pärast projekti käivitamist

Meie eesmärk on tagada majaelanikele tänapäevane ja võrdselt ligipääsetav elukeskkond. Lifti rajamine ei muuda kaasomandi olemust, vaid tõstab selle vastavusse elanike ootustega.

Lifti rajamine on tänapäeva kontekstis samaväärne ajakohastusega (nagu kuivkäimla → vesi/kanalisatsioon või ahjuküte → keskküte), sest see loob minimaalse ligipääsetavuse eakatele, puuetega inimestele ja noortele peredele, me kaasajastame kortermaja.

Palume selgitada, miks on ühel juhul (näiteks rõdude/lodžade lisamisel või eluruumide laiendamisel) piisav 51% omanike nõusolek, kuid lifti rajamise puhul on nõutav 100% nõusolek. Kuidas on põhjendatud see erinevus, kui mõlemad tegevused suurendavad hoone kasutusmugavust ja võivad mõjutada kaasomani õigusi? Palume viidet vastavale seaduse- või juhendipunktile, millele EIS oma praktikas tugineb.

Teadaolevalt sulgeb EIS taotlusvoor 15 oktoobri juures.

Palume võimalusel Teilt vastust enne 15 oktoober.

Lugupidamisega

Tarmo Teivejõe

KÜ Iirise 7